

合謙學社區第三屆管理委員會

物業管理暨駐衛保全服務招商 投標須知

日期：民國 113 年 10 月 8 日

招標業主：合謙學社區管理委員會。（以下簡稱本會）

壹、 地址：桃園市龜山區牛角坡路 163 號。

貳、 代表人：主任委員李婷婷 電話：0972-995-337

參、 委任服務項目：

- 一. 公寓大廈一般事務管理服務事項(一般物業管理)。
- 二. 公寓大廈建築物及基地之維護及修繕事項(技術服務管理)。
- 三. 公寓大廈建築物附屬設施備之檢查及修護事項(設備安全管理)。
- 四. 公寓大廈及其周圍環境安全防災管理維護事項(駐衛保全)。

肆、 第參條所訂委任服務項目，參與投標之受委任公寓大廈管理維護公司、保全股份有限公司不得轉委任予第三人執行。

伍、 本案委任期限：自民國 113 年 11 月 30 日 19 時起至民國 114 年 11 月 30 日 19 時止，為期壹年。

陸、 參與投標之管理維護公司資格：

- 一. 投標公司需合於公寓大廈管理服務人管理辦法第九條所規定條件辦理登記之公司，並同時為本社區提供物業管理服務。投標公司需隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、公寓大廈管理維護公司，且僅得由一家公司代表參與投標(不得借牌參與投標或有圍標情事)。
- 二. 投標公司須符合政府頒佈之「公寓大廈管理服務人管理辦法」、「公寓大廈管理條例」、「保全業法」及其他相關法規內條文限制及規範。
- 三. 具台北市、新北市或桃園市轄區內連續 2 年以上受委任管理維護之實務經驗。
- 四. 具台北市、新北市或桃園市轄區內管理 300 戶以上滿 2 年(連續 2 年尤佳，並檢附相關合約頁面或證明)管理實務經驗。

捌、 參與投標之管理維護公司、保全股份有限公司應提供之影本資料(按下列資料排序裝定成冊)：

- 一. 最近一期申報 401 完稅繳款書。
- 二. 公寓大廈管理維護公司營業登記證。
- 三. 一年內無退票記錄證明書。
- 四. 勞、健保投保單位證明。
- 五. 當年度依勞基法規定投保雇主補償責任意外保險證明書。
- 六. 年度依保全業法規定投保(自負額 10%)保全責任保險證明書。
- 七. 需提供設立公寓大廈管理維護公司合格相關證照。含設備安全管理加防火避難設施管理證照合計及事務管理人員證照。
- 八. 內政部警政署核發保全公司許可文件。
- 九. 當年度有效之台北市、新北市或桃園市保全同業公會核發之保全會員證書。
- 十. 當年度有效之台北市、新北市或桃園市公寓大廈同業公會核發之會員證書。
- 十一. 行政院勞動部准予核發丙種勞工安全衛生業務主管訓練結業證書 1 張。

- 十二. 正受委任服務實績中 300 戶以上之管理委員會(連續 2 年尤佳)，並附合約書或服務證明書(內含各該社區名稱、戶數、地址、電話)。
- 十三. 投標公司目前正受委任管理社區達 10 個(含)以上的服務案場。
- 十四. 提供本標案聯繫之電子信箱(E-mail)。
- 十五. 以上之證明文件影本應蓋投標公司大小章與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理，投標公司不得異議。

玖、現勘、領標、投標、決標方式：

- 一. 現勘：**113 年 10 月 9 日(星期三)至 113 年 10 月 16 日(星期三)**，每日 9 時至 18 時前統一由本社區管理中心帶看。
- 二. 領標：**113 年 10 月 9 日(星期三)至 113 年 10 月 16 日(星期三)**，每日 9 時至 18 時前親至本社區大廳領取招標資料。
- 三. 投標：
 - (1)自領標日起至 **113 年 10 月 22 日(星期二)下午 5 時前**將報價單、社區綜合管理企劃書、相關證明文件送達至本社區，收件人【合謙學社區管理委員會】收，逾期不受理，請用雙掛號方式或親自送達，。
 - (2)投標文件應分類別依下列規定分別裝妥及密封。^①
 - 甲、證件封：封入投標公司資格證明文件。
 - 乙、標單封：封入報價單，報價規格詳如附件。(公寓大廈管理維護公司、保全股份有限公司、清潔維護公司應分開報價並裝訂不同信封內，另報價單應加蓋公司及負責人印章)。
 - 丙、外標封：將上述 1. 2. 等兩項資料需於封套上書明標案名稱標封種類，並於**封口及騎縫處加蓋公司及負責人印章**後一併裝入外標封依序密封，並書明「合謙學社區物業管理及駐衛保全服務招商案」。
- 四. 決標：本案不採價格標。本會評選將採最有利標之序位法選出優先公司。

拾、請各參與投標公司依下列項目順序繳交服務企劃書一式 9 份：投標公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。

- 一. 投標公司對本社區物業管理服務規劃及實施方法(分項詳述)。
- 二. 投標公司對本社區各項現況(如監視器…)之改善方式與建議。
- 三. 投標公司服務項目，除需依第肆條委任項目提出企劃外，需另包含以下項目：
 - (1) 社區公共設施使用點數管理系統之提供。
 - (2) 配合管理委員會召開會議行政事務及人力支援。
 - (3) 配合辦理區分所有權人大會行政事務及人力支援。
 - (4) 配合辦理各項活動行政事務及人力支援。
- 五. 投標公司擬派駐本社區管理服務之人力管理規劃。
- 六. 投標公司對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、獎懲、保險、福利、出勤、休假等制度，及本社區認為不適任人員，公司如何安排處置。
- 七. 投標公司本案報價單需求經費編列明細表。
- 八. 投標公司過去履約紀錄、經驗、實績。
- 九. 對於雙方如發生違約情事時，投標公司同意之罰責及要求之罰責為何。

拾壹、開標及決標時間：

- 一. 本會預訂於 **113 年 10 月 22 日(星期二)20 時**召開資格審查會議，符合資格至少需三家(含以上)，入選公司於 **113 年 10 月 23 日(星期一)18 時前**由管理中心以電話或電子郵

件同步告知。

- 二. 本會預訂於 **113 年 10 月 27 日(星期日)上午 9 時起**召開遴選管理維護公司會議，選定參標公司，(採現場抽籤)評選會議簡報時間每家 30 分鐘，由各參標公司派員就社區管理規劃、人力配置及相關費用詳細說明及問答。當日簡報後進行評選。
- 三. 經評選第一優先公司取得議價優先權，於評選會後立即議價。得標公司應於七日內與本會完成簽訂合約事宜，若發現有偽造、借牌或變造情事及不參加議價或拒不簽約者，視同棄權，不得異議。本會得通知第二順位優先公司辦理後續議價及簽約事宜，以此類推。
- 四. 得標簽約公司須簽約完成後於 **113 年 11 月 25 日起**派員至社區辦理交接事務，如無法完成交接(可歸責得標公司之因素)，本會得通知下一順位優先公司辦理相關議價及簽約後遞補，以此類推，不得異議。

拾貳、注意事項：

- 一、 投標前與決標後，投標公司董事與監察人不得為本社區管理委員三等親內血親、姻親、配偶，違者投標資格自然消失，雖得標亦喪失資格，並列為本社區拒往公司。
- 二、 本會擁有得標公司三個月試用期之審查權利，試用期限內本會有隨時解約之權利。解約後本會得通知下一順位優先公司辦理相關議價及簽約後遞補，以此類推，不得異議。
- 三、 試用期過後，本會發現各參選公司發生重大缺失(如各項資料造假等其他嚴重損及本社區權益之情事)，本會擁有隨時解約之權，經本會投票表決後，本會得通知得標公司一個月後解約。
- 四、 投標公司所提之任何文件若有偽造或詐欺等行為刑責自負，並即刻撤銷服務資格，若造成社區損失，應付賠償之責任。如有未盡事宜，另行通知。
- 五、 本案如須變更招標內容，均由本會以公文書信掛號告知。如遇臨時狀況公文書信無法即時通知，將由管理中心以傳真及電話方式告知，並於日後補寄正式公文書信及其紀錄。
- 六、 得標後物業及保全公司須負連帶保證責任。
- 七、 管理公司推派之下列工作人員(如經理)，若欲更換(除人力不可抗拒因素外)，須於 45 天前告知本社區管委會，如自行更換每一人次則需責付管委會物業月服務費金額之五分之一。
- 八、 經管委會會議決議不適用之物業工作人員(如經理、清潔人員)，管理公司應於一個月內撤換，否則亦應責付管委會物業月服務費金額之五分之一。
- 九、 經管委會會議決議不適用之保全工作人員，保全公司應於一個月內撤換，否則亦應責付管委會保全月服務費金額之五分之一。
- 十、 得標後物業及保全公司，未來於執勤或上班期間，凡違反社區規約或合約內容者，經區分所有權人及管理委員會提出仍未改進者，本會有權利無條件終止雙方合約，不得異議。
- 十一、 得標公司同意本招標須知視為契約之一部份。

附件一：

合謙學社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案人力需求

職稱	人數	資格及注意事項	值勤時間
社區總幹事	1名	1. 學歷：專科畢。 2. 具備事務管理人員及防火管理人雙證照。(有效期限需1年以上)。 3. 大型社區(300戶)事務管理經驗。 4. 檢附警察刑事紀錄證明書，供本會決議是否任用。 5. 需熟悉OFFICE應用軟體操作，且具備獨立公文撰寫能力。 6. 中華民國公民。	09:00至18:00 (值勤時間得彈性調整)
保全人員	日(夜)班共1哨 3名	1. 具備保全訓練護照。 2. 檢附警察刑事紀錄證明書，供本會決議是否任用。 3. 到職前應完成職前訓練，每月需維持4小時在職訓練。 4. 需熟稔今網智生活系統操作。 5. 中華民國公民。	早班1人： 大廳正哨1人。 0700至1900時。 晚班1人： 大廳正哨1人： 1900至0700時1人。
清潔人員	1名	1. 中華民國公民。 2. 負責社區內外各主要區域的清潔與維護工作，包括但不限於以下範圍： ● 電梯口、大廳、停車場 ● 一樓外圍及後院 ● 安全梯、頂樓公共區域 ● 地下室垃圾及回收室的日常清理 3. 清潔員需確保各區域的環境整潔，並定期進行垃圾分類與清運。	08:00-17:00 (12:00-13:00 休)

備註：

- 1、得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理。
- 2、參標公司服務企劃書應詳述提供管理維護服務之人力配置情形(包括：組織編制、執勤人數、工作時間、工作職責、勤務內容、作業重點、人事費用、值勤設備、保全人員配備…等)。
- 3、本次投標請依本會規定之現階段服務需求報價。
- 4、公寓大廈管理維護公司、保全公司分開報價。
- 5、物業、保全人力值勤時間，視狀況得與管委會協商後調整。

附件一-1

合謙學社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
社區總幹事				
保全人員				
清潔人員				
備註回饋項目：				
項目金額合計				
5%營業稅				
總計				

附件二

合謙學社區第3屆管理委員會廠商投標證件審查表

項次	證件封內應附文件	合格	不合格	原因
1	具同一家公寓大廈管理維護公司及保全公司營利事業登記證，成立滿二年之公司行號，公司資本額新台幣肆千萬元以上，需屬同一負責人。			
2	最近一期完稅證明。			
3	服務社區 300 戶以上之業績契約。			
4	保全業責任保險證明、同業工會會員證明。			
5	報價單。			
6	員工誠實險投保證明，職工福利機構證明。			
7	年度工作計劃表（由廠商提供參考）			
8	投標證件審查表			

※備註：證件請依序排放，並將本表置於首頁。

廠商名稱：

負責人：

審查結果：合格 不合格

審查人：

監審人：

合謙學社區第3屆管理委員會

公寓大廈管理維護及保全招標須知

- 一、案名：招商承攬本社區公寓大廈管理維護及保全招標案。
- 二、案址：桃園市龜山區牛角坡路163號。
- 三、廠商應具備之資格及應繳之文件：
 1. 最近一期申報401完稅繳款書。
 2. 公寓大廈管理維護公司營業登記證。
 3. 一年內無退票記錄證明書。
 4. 勞、健保投保單位證明。
 5. 當年度依勞基法規定投保雇主補償責任意外保險證明書。
 6. 年度依保全業法規定投保(自負額10%)保全責任保險證明書。
 7. 需提供設立公寓大廈管理維護公司合格相關證照。含設備安全管理加防火避難設施管理證照合計及事務管理人員證照。
 8. 內政部警政署核發保全公司許可文件。
 9. 當年度有效之台北市、新北市或桃園市保全同業公會核發之保全會員證書。
 10. 當年度有效之台北市、新北市或桃園市公寓大廈同業公會核發之會員證書。
 11. 行政院勞動部准予核發丙種勞工安全衛生業務主管訓練結業證書1張。
 12. 正受委任服務實績中300戶以上之管理委員會(連續2年尤佳)，並附合約書或服務證明書(內含各該社區名稱、戶數、地址、電話)。
 13. 投標公司目前正受委任管理社區達10個(含)以上的服務案場。
 14. 提供本標案聯繫之電子信箱(E-mail)。
 15. 以上之證明文件影本應蓋投標公司大小章與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理，投標公司不得異議。
- 四、廠商繳交之上列證件影本需加蓋或書寫「與正本相符」字樣並蓋公司大、小印鑑。
- 五、人力需求：社區總幹事1人、保全3人、清潔人員1人。
- 六、領標與截標：
 1. 領標及截標日期、地點：自公告日起至時止，至本社區1F管理中心洽辦
 2. 開標日期：於本社區管理中心1F閱覽室進行開標作業。
 3. 投標廠商需將招標資料裝封，並另附公司簡介、企劃書等文件親自

送至本社區 1F 管理中心，如需現場勘查，請洽管理中心總幹事，聯絡電話：03-3286300，辦公時間：周一到周六 09：00 時至 18：00 時。

七、開標程序及決標對象：

1. 開標時審查投標廠商資格，不符（投標證件審查表）者即予淘汰。
2. 本次招標以最有利標之序位法選出優先公司，並合於招標文件規定之廠商中，經評選第一優先公司取得議價優先權，於評選會後立即議價。當場由主席宣佈決標對象。

八、得標廠商應依據合約內容日期派員進駐社區。

九、本次招標合格標家數達五家，即於公告開標日期開標。

十、前條所稱合格標係指於規定時間將標封按規定格式填妥，並於規定時間內送達本社區管理中心。

十一、附加協議：

1. 得標廠商需免費提供影印機乙台（含碳粉及維修保養），供管理中心使用至合約期滿止。
2. 得標廠商需免費為社區共計座水塔一年做二次清洗。
3. 得標廠商需免費為全社區公設（含地下室全部、社區前後花園、水溝、各樓層、梯間等），一年實施三次消毒滅蚊。
4. 各類打掃工具均由得標廠商負責供應。

十二、社區管理人員、清潔人員、保全上班時段：

1. 管理中心辦公時間：09：00 時至 18：00 時。
2. 大門哨、車道哨、中控，保全人員採 24 小時輪班執勤。
3. 清潔人員上班時間：08：00 時至 17：00 時（12：00 時至 13：00 時休息）。

十三、本社區管理委員會對本次招標規範有解釋及增訂規範權利。